



#0003002521

## 3-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Gebirgsblick

5412 Puch bei Hallein



Kaufpreis: 348.000,00 €

Wohnfläche: 73,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Jacqueline Mörtl, MBA

Immobilientreuhänderin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

[jacqueline.moertl@immoraiffeisen.at](mailto:jacqueline.moertl@immoraiffeisen.at)

+43 662 8886-14229





## BESCHREIBUNG

Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung, im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses gelegen, besticht durch den Panoramablick und eine durchdachte Raumaufteilung. Der praktische Grundriss und Fenster auf zwei Seiten sorgen für eine helle, angenehme Atmosphäre.

Der großzügige Wohn-/Ess- und Kochbereich, begehbar über den einladenden Garderobebereich, schafft einen kommunikativen Treffpunkt für die Familie und bietet einen Kaminanschluss. Besonders hervorzuheben ist der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit Ausblick und der Zugang zur Loggia mit Südwest-Ausrichtung, die einen wunderschönen Blick auf die umliegende Bergwelt und den Untersberg bietet.

Zwei geräumige Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette und zwei Abstellräume vervollständigen das Angebot.

Ein großes Kellerabteil mit Stromanschluss und Fenster bietet zusätzlichen Stauraum. Das Wohnhaus verfügt über Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküche, Trockenraum, Spielplatz, Fahrradraum und einen Abstellplatz.

Diese ruhige, familienfreundliche Wohnung vereint Komfort und Behaglichkeit und bietet eine großartige Gelegenheit, individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Die Heizkosten sind verbrauchsabhängig und werden direkt mit dem Energieanbieter abgerechnet. Sie sind nicht in den angeführten Betriebskosten enthalten.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Objektkategorie | Wohnung          |
| Nutzung         | Wohnen           |
| Vermarktungsart | Kauf             |
| Eigentumsform   | Wohnungseigentum |
| Baujahr         | ca. 1987         |
| Baustatus       | Abgeschlossen    |
| Stellplätze     | Freiplatz        |

### FLÄCHEN

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Wohnfläche   | ca. 73 m <sup>2</sup> |
| Kellerfläche | ca. 9 m <sup>2</sup>  |
| Loggiafläche | ca. 8 m <sup>2</sup>  |

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum                | 26.02.2020  |
| Gültig bis                       | 25.02.2030  |
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 70,00   |
| HWB Klasse                       |  C |
| fGEE Wert                        | 1,79  |
| fGEE Klasse                      |  D |

### AUFTEILUNG

|                    |   |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 3 |
| Bäder              | 1 |
| Toiletten          | 1 |
| Schlafzimmer       | 2 |
| Loggien            | 1 |

**MERKMALE**

|                     |                                 |                      |   |
|---------------------|---------------------------------|----------------------|---|
| Lage                | Süd-Westen                      | Ausblick             | Ausblick in<br>Bergrichtung,<br>Aussichtslage                             |
| Gebiet              | Wohngebiet, Am<br>Stadttrand    | Räume und Flächen    | Gäste WC / Toilette,<br>Abstellraum,<br>Wasch/Trockenraum,<br>Fahrradraum |
| Sonderausstattung   | Offener Kamin                   | Möblierung           | Teilmöbliert  |
| Keller              | Kellerabteil                    | Sanitäreinrichtungen | Badewanne   |
| Kücheneinrichtungen | Küche/Einbauküche,<br>Wohnküche | Sonstiges            | Gartennutzung   |



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

|           |              |
|-----------|--------------|
| Kaufpreis | 348.000,00 € |
|-----------|--------------|

### LAUFENDE KOSTEN

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Betriebskosten    | 110,37 € inkl. 10% USt. |
| Reparaturrücklage | 83,53 € inkl. USt.      |
| Sonstige Kosten   | 30,73 € inkl. USt.      |

### GESAMTKOSTEN

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Monatliche Kosten | 224,63 € inkl. USt. |
| Gesamtkaufpreis   | 348.000,00 €        |
| Kaufprovision     | 3% zzgl. 20% USt.   |

### NEBENKOSTEN

|                     |      |
|---------------------|------|
| Grunderwerbsteuer   | 3,5% |
| Grundbucheintragung | 1,1% |

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Stand Reparaturrücklage    | 79.399,56 € |
| Reparaturrücklage Stichtag | 17.05.2024  |



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Gemeinde Puch bei Hallein zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Umgebung aus. Sie liegt nur wenige Kilometer südlich der Landeshauptstadt Salzburg und ist somit ideal für diejenigen, die die Vorzüge einer ländlichen Lage mit der Nähe zur Stadt genießen möchten.

Puch bei Hallein ist von einer atemberaubenden Berglandschaft umgeben und bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Wandern, Radfahren und Wintersport.

Die S-Bahnhaltestelle ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung. Für Familien mit Kindern bietet die Gemeinde eine hervorragende Infrastruktur. Es gibt Schulen und Kindergärten in direkter Umgebung, welche fußläufig erreichbar sind.

Ebenfalls befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe.

## INFRASTRUKTUR

### Verkehrsanbindung

< 1km: Bahnhof Puch Bei Hallein

### Kultur & Freizeit

< 1km: Sportplatz FC Puch

### Bildung

< 1km: Volksschule

### Öffentliche Einrichtung

< 1km: Österreichische Post Postamt

### Gaststätten



< 1km: Terra Mia Pizza&Cucina

Einkauf

< 1km: Arnika Apotheke



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Wohnungsplan](#)

